

**Stadt Hanau
Gemarkung Klein-Auheim**

Bebauungsplan Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

Mai 2020

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Die nicht geänderten zeichnerischen und textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 „Im Mühlfeld“ bleiben für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ weiterhin rechtskräftig.

2. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Attika bei Flachdachgebäuden, Firsthöhe z.B. bei Satteldachgebäuden) wird zeichnerisch über NN (Normalnull) festgesetzt.

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsanlagen etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen ohne Flächenbeschränkung die maximale Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 „Im Mühlfeld“ bleiben für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 820.1 „1. Änderung Im Mühlfeld“ weiterhin rechtskräftig.

III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

4. Risikogebiet des Mains im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Nach den zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung erstellten Karten liegt das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet (https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/main/r-karten/HWRK_Main_007.pdf).

In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

5. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

6. Bodenschutz und Altlasten

Auf dem Gelände war in der Zeit von 1906 bis 1994 eine Firma zur Herstellung von Gummiprodukten, insbesondere Fahrradreifen und Förderbänder ansässig. Die dadurch auf dem Grundstück vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden durch Auskoffern beseitigt und die Altlastenfeststellung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt im Jahr 1998 aufgehoben. Da durch Auskoffern die Schadstoffe im Boden vollständig entfernt wurden, ist das Sanierungsziel für die Nutzungsart „Wohnbebauung“ erreicht worden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. IV/DA 41.1, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

7. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

8. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.